



Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.08.2023

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 16.08.2023 klo 17:30 - 20:15

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Nieminen Iiro	nuorisovaltuuston edustaja	saapui 17:35
	Valden Aila	kaavoitusarkkitehti	
	Kangasmäki Mikko	liikennetutkija	klo 17:30-18:30

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Auli Ülle
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.08.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 75		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 76		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 77		Kokouksessa kuultavat selostukset	6
§ 78	1 - 3	Högnäs, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs (Kh-Kv-asia)	7
§ 79		Sepänkallionrinne, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 331300, 26. kaupunginosa Mankkaa	41
§ 80	4, 5	Paciuksentie, asemakaavan hyväksyminen, alue 633400, 65. kaupunginosa Högnäs	57
§ 81	6	Yölinnuntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 117901, 50. kaupunginosa Lintuvaara	62
§ 82		Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset	69
§ 83		Viranhaltijoiden päätökset	69

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 75

16.08.2023

§ 75

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.8.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 76

16.08.2023

§ 76

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Auli Ülle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 77

16.08.2023

§ 77

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Liikennekatsaus 2023

[Liikennekatsaus 2023](#)

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
merkitsi tiedoksi kokouksessa kuullun selostuksen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Asianumero 164/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.08.2023 § 78

§ 78

Högnäs, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
 Vallden Aila
 Karhula Anja
 etunimi.sukunimi@espoo.fi
 Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
 Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 16.8.2023 muutetun Högnäs asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”tarkistetaan sallitun kerrosalan määrää rakennuspaikoilla siten, että pienin kerrosneliömetrimäärä on 150 lukuun ottamatta s-1-alueen ympäröimää 1/90 k-m² rakennuspaikkaa. Perustelu: Asemakaavaehdotuksessa on kuusi rakennuspaikkaa, joissa kerrosneliömäärä on rajattu pienemmäksi kuin 150 m². Pientalojen keskikoko on viime aikoina ollut Espoossa 143 k-m² eli noin 112 asuinneliometriä. Ei ole erityistä perustetta rajata uusia pientaloja tätä pienemmiksi; se ei vaikuta asukkaiden määrään, ja vaikutus rakentamattomaan tontinalaan on minimaalinen.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 8 sekä 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä kolmea (3) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus

Högnäsin omakoti- ja loma-asuntoalue saatetaan asemakaavan piiriin siten, että sen väljä täydennysrakentaminen pientaloalueeksi mahdollistuu. Kaavassa osoitetaan myös virkistys- ja suojelualueita. Alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonarvot turvataan. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 12 000 k m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Högnäs, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 6438, käsittää korttelit 65012 - 65020 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000.

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007–2008.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.3.2008 ja tarkistettu 27.4.2009.

Alueen nykytila

Högnäs sijaitsee Kehä III:n luoteispuolella Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa golfkenttään, etelässä Hanabäckin viljelysaukeaan, lännessä Bodominjärveen ja idässä Matalajärveen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria.

Högnäs on pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut loma-asunto- ja omakotialue, jonka alkuperäinen ilme on säilynyt. Valtaosa nykyisistä yli 120 rakennuksesta on pienehköjä vapaa-ajan asuntoja ja talousrakennuksia, mutta alueella on myös vakituiseen asumiseen luvitettuja omakotitaloja. Alueelle luonteenomaista on runsas jalopuukanta ja rantojen metsäinen maisemakuva. Myös pihat ovat usein metsäisiä ja niillä on luonnontilaisen kaltaista kasvillisuutta. Nykyinen kokonaiskerrosala on vuoden 2021 rakennusrekisterin mukaan yhteensä noin 5 350 k-m². Kiinteistörakenne on pitkälti sama kuin jo 1950-luvun lopussa. Joitakin vanhempia rakennuksia on purettu ja pienikiinteistöjä yhdistetty Nuuksion kansallispuistoon liittämisen yhteydessä. Yli 70 nykyisestä kiinteistöstä rakentamattomia on vajaa kymmenen. Kolme rakentamattomista tiloista on Bodominjärven rannassa olevia tiettyjen sisämaatilojen yhteisiä venevalkamia.

Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin päässä Kehä III:sta, jolta kaava-alueelle on yhteys Träskändan eritasoliittymästä Hepokorventien ja Paciuksentien kautta. Paciuksentie on päällystetty ja sillä on katuvalaistus. Muu tiestö on kapeaa ja pääosin sorapintaista. Alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Lähipalvelut sijaitsevat Auroranportissa ja Järvenperässä noin 1,2–2,5 kilometrin päässä. Joukkoliikenne hoidetaan linjalla 225 Leppävaara-Lähderranta-Högnäs. Linjan päätepysäkki on Paciuksentien varren kääntöpaikalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kaava-alueen pohjois- ja itäosassa on valtion omistamia Matalajärven Natura 2000 -alueeseen kuuluvia maita, jotka ovat osana Nuuksion kansallispuistoa Metsähallituksen hallinnassa. Espoon kaupungilla ei ole maanomistusta alueella.

Laadittavan asemakaavan alueella on rakennustasoisien väestöaineiston (2021) mukaan reilut 20 vakituista asukasta ja arviolta noin 60–70 kesäasukasta. Vakituisten asukkaiden määrä on kaavoituksen kestäessä laskenut. Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti kaavaa eikä Högnäsissä ei ole vuosikymmeniin katsottu voitavan myöntää uusille rakennuspaikoille poikkeamispäätöksiä. 2000-luvun lupahakemusten määrä osoittaa alueella olevan rakentamispainetta. Vastaavilla saavutettavuusalueilla olevat huvila-alueet ovat vastaavana aikana tiivistyneet ja usein myös jo asemakaavoitettu omakotialueiksi.

Högnäsin kannas nousee pohjoisosaltaan yli 30 metrin korkeuteen viereisten järvien pinnasta. Rakennettavuudeltaan alue on pääosin normaalisti rakennettavaa, mutta kannaksen jyrkimmät kohdat ovat vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa ja alavimmat savialueet pehmeikköä. Bodominjärven ja Matalajärven alavimmat rannat ovat tulvariskialuetta.

Högnäsissä on vuodesta 2007 lähtien ollut vesijohto- ja jätevesiviemäriverkko.

Högnäsin kannas on osa laajempaa Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvot liittyvät kartano- ja kyläympäristöihin, peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön. Myös Högnäsin asemakaava-alueella on jonkin verran vanhaa tiestöä ja rakennuskantaa sekä kulttuurivaikutteista kasvilajistoa.

Matalajärvi, sen rantaluhdet ja Högnäsin pohjoisosan kannaksen lehtometsä kuuluvat Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Alun perin Matalajärvi on nimetty Natura 2000 -luonnonsuojeluverkostoon luontotyyppin perusteella, jolla suojellaan luontaisesti ravinteista järveä, rantaluhtia ja lehtoa sekä muutamia luontodirektiivin II liitteen lajeja. Vuoden 2018 lopussa valtioneuvosto täydensi Natura-suojelualueverkostoa siten, että Matalajärven osalta suojelu koskee myös lintudirektiivin liitteen I lajeja sekä pesimä- että muutonaikaista linnustoa. Natura-alueen suojelu on toteutettu liittämällä Matalajärvi osaksi Nuuksion kansallispuistoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Bodominjärvi on toiminut vedenhankintavesistönä vuosina 1973–1998. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) on säännöstellyt järven vedenpintaa vedenoton vuoksi, ja vesiluvan mukaisesti vedenpintaa säännöstellään yhä säännöstelypadon avulla. Espoon kaupunki laati vuonna 2020 hakemussuunnitelman Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muutosta varten. Muutoksen lähtökohtana on Bodominjärven ja Matalajärven nykyisten vedenkorkeuksien ja ranta-alueiden säilyttäminen pääosin ennallaan.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Espoon alueella on maakuntakaavana voimassa Uusimaa-kaava 2050. Kaavakokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Högnäs on taajamatoimintojen alueen ulkopuolista aluetta, jota koskevan yleismääräyksen mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu edelleen myös maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö luonnonsuojelualueet ja kaava-alueen eteläpuolinen viheryhteystarve.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (1997). Yleiskaavassa Högnäs on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jossa suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulee säilyttää ja jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Högnäsin eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen pääulkolureitti. Yleiskaavassa Högnäsin itäpuolinen Matalajärvi rantaluhtineen on luonnonsuojelualue (SL1). Välittömästi Högnäsin eteläpuolella on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja kyläaluetta (AT). Matalajärven eteläpuolella on maa- ja metsätalousaluetta (M). Valtuusto hyväksyi alueelle Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) 15.11.2021. Yleiskaavan päivitys tavoittelee kaupunkirakenteellista tiivistämistä monin paikoin Kehä III:n varressa ja uuden Viiskorven keskuksen alueella. POKE-yleiskaavassa Högnäs oli osoitettu merkinnällä kyläalue (AT). Kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi POKE-yleiskaavan hyväksymispäätöksestä tehdyt valitukset 27.1.2023, mutta valitusprosessi jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Yleiskaavoitus jatkuu osana vireillä olevaa koko kaupungin yleiskaavatyötä, Espoon yleiskaava 2060.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Suunnittelualueella ei ole ennestään asemakaavaa. Pohjoispuolella on voimassa Bodomin asemakaava, jossa Högnäsiin rajoittuva alue on golfkentän korttelialuetta. Pohjoispuolella on vireillä Bodominkartanon asemakaava ja asemakaavan muutos (ehdotus kaupunginhallitukselle 31.10.2012). Muilta osin Högnäsin kaava-alue rajoittuu asemakaavoittamattomiin alueisiin.

Viranomaisneuvottelut

Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti asemakaavan tavoitevaiheessa, että kaavasta ei ole tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Eri suunnitteluvaiheissa kaavasta on kuitenkin järjestetty työneuvotteluja viranomaisten (mm. Uudenmaan ELY-keskus ja Metsähallitus) kanssa. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.8.2022.

Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet ja kaavaehdotuksen MRA 32 §:n mukainen nähtävilläolo

Asemakaavoitus käynnistettiin, koska yleiskaavassa pientaloalueeksi osoitetulla alueella oli kunnallistekninen valmius, lupahakemuksina ilmennyttä rakentamispainetta ja tarve kokonaistarkastelulle. Asemakaavoitus mahdollistaa vaikutusten arvioinnin ja lieventämisen kokonaisuutena.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Högnäsin asemakaavan tavoitteet ja valmisteluaineiston nähtävillä vuonna 2009. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2010 ja uudelleen nähtävillä 2011. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaan liittyvät maankäyttösopimukset ja valtuusto asemakaavan vuonna 2014. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) teki valtuuston hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen. Valtuusto otti 23.3.2015 oikaisukehotuksen huomioon kumoamalla Högnäsin asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palautti kaavan uudelleen valmisteluun. Asemakaavan valmistelu jäi odottamaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) visio- ja luonnosvaiheiden selvityksiä. Myös asemakaavan selvityksiä täydennettiin ja laadittiin ensimmäinen luonnosuojelulain mukainen Natura-arviointi. Vuonna 2018 kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi edellyttäen mm. laskennallisen asukasmäärän puolittamista ja yleiskaavaprosessin etenemistä ennen asemakaavan käsittelyä. Korkein hallinto-oikeus vahvisti vuoden 2019 lopussa valtioneuvoston päätöksen Matalajärven Natura 2000 -alueen täydennyksestä ja perustelajeista, mikä aiheutti päivitystarpeen asemakaavan Natura-arviointiin. Kaupunginhallitus kiirehti Högnäsin

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

asemakaavan viimeistelyä POKE-yleiskaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä keväällä 2020. Asemakaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä keväällä 2021. Nähtävilläoloaikana löytyneiden luonnonsuojelulain suojelemien liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ja kaavan Natura-arvioinnista syksyllä 2021 saatujen luonnonsuojelulain mukaisten viranomaislausuntojen vuoksi kaavaan oli kuitenkin tarpeen tehdä olennaisia muutoksia. Luonto- ja hulevesiselvitykset päivitettiin.

Tarkistettu kaavaehdotus oli MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 20.2.-21.3.2023.

Nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena.

Nähtävilläoloaikana saatiin 27 muistutusta. Jotkut muistutuksista olivat useamman henkilön allekirjoittama ja toisaalta yksi henkilö saattoi jättää useamman erillisen muistutuksen.

Asukkaiden ja maanomistajien kommentit painoutuivat oman kiinteistön ratkaisuihin ja kaavaan viimeksi tehtyihin muutoksiin. Rakentamisen määrästä esitettiin vaihtelevia kantoja. Yksityiset maanomistajat toivoivat usein lisää rakennusoikeutta. Osa piti esitettyä rakentamisen määrää alueelle soveltuvana ja toivoi kaavan etenevän. Uusia suojelualueita (SL-1 ja S-1), liito-oravahavaintojen vuoksi laajennettua Sävelmänmaan lähivirkistysaluetta (VL/s) ja raittiverkoston täydentämistä vastustettiin ylimitoitettuina ja perusteettomina. Raiteista ja VL-2-alueista oli toisaalta muutama puoltava maininta. Rakennussuojelumerkintöjä pidettiin perusteettomina vedoten rakennusten kuntoon tai muutostöihin. Iso osa muistutuksista koski edelleen myös aiempia lähivirkistysalue- ja puistovarauksia. Niitä ei nähty luontoarvojen säilymisen kannalta tarpeellisina, vaan niiden pelättiin tuovan alueelle ulkopuolisia kävijöitä ja häiriötä. Erityisesti vastustettiin Sointupuistoa (VP) ja nykyisin tiettyjen kiinteistöjen käyttöön varattujen Bodominjärven yhteisrantojen osoittamista lähivirkistysalueeksi (VL-2).

Yhdistysten jättämät muistutukset kommentoivat kaavaratkaisua yleisemmin. Espoon ympäristöyhdistyksen muistutuksessa tuotiin edelleen esille näkemys Matalajärven ja Högnäsin luontoarvojen maakunnallisesta ja valtakunnallisesta merkityksestä ja kyseenalaistettiin vakituisen asutuksen lisäämisen oikeutus koko Högnäsin alueella. Myös Pro Espoonjoki ja Pro Bodomjärvi ry korostivat alueen suojeluarvoja ja vaativat edelleen rakentamisen vähentämistä. Muistutuksissa saatettiin myös vaatia lisäämään kaavaan määräyksiä, jotka siihen jo sisältyivät.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Nähtävilläoloon liittyen saatiin seitsemän lausuntoa tai kannanottoa. Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus (ELY) piti kaavaehdotuksen suojelualueita, suojavyöhykkeitä ja lepakkoalueita koskevia määräyksiä riittävinä, mutta edellytti, että rakentaminen määrätään toteutettavaksi siten, että Matalajärven tila ei heikkene. Tämä ja Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan sekä järjestyssääntöön ehdotetut muutokset huomioiden Högnäsin asemakaavaehdotus ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi Matalajärvi on sisällytetty Natura 2000 verkostoon. Myös Metsähallitus katsoi, että kaavaehdotus voidaan esitetyillä muutoksilla hyväksyä eikä kaava todennäköisesti merkittävästi heikennä Matalajärven Natura-alueen suojeluperusteita. Tämä kuitenkin edellyttää, että lieventämistoimenpiteet ja Metsähallituksen lausunnossa esitetyt näkökohdat luontovaikutusten vähentämiseksi huomioidaan täysimääräisesti osana kaavan toteutusta. Lausunnossa on esitetty myös mm. kaavan toteutuksen vaikutusten seuranta.

Helsingin seudun liikenne (HSL) tiedotti Högnäsiä palvelevan linjan 225 vuorovälin tihenemisestä syksyllä 2023, mutta arvioi, että suunniteltu asukasmäärän kasvu ei ole riittävä, jotta joukkoliikenteen palvelutasoa jatkossa edelleen nostettaisiin. Telia Finland Oyj:llä ja Caruna Oy:llä ei ollut huomautettavaa. Espoon kaupunginmuseo katsoi, että sen lausunnot on otettu huomioon kaavasunnittelussa. Kaupunginmuseo osallistui rakennussuojelua koskevien vastineiden laadintaan. Ympäristönsuojelun palvelualueen kannanotto on huomioitu korostamalla kaavamääräyksissä puuston ja liito-oravan latvusyhteyksien huomioimista sekä täsmentämällä määräyksiä koskemaan eri lupamuotoja.

Kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen, kannanottojen ja muistutusten pohjalta mm. seuraavia muutoksia:

- jäsenllytety kaavamääräyksiä uudelleen siten, että ELY:n ja Metsähallituksen lausunnoissa edellytetty sisältö ”rakentamisen toteuttamisesta siten, että Matalajärven tila ei heikkene”, tulee koskemaan sekä korttelialueita että Natura-alueeseen rajautuvia yleisiä alueita (4, 18, 20 §). Työmaa-aikaisten vesien laadun varmistaminen tulee koskemaan myös Natura-alueeseen rajautuvia yleisiä alueita.
- poistettu ELY:n lausunnon mukaisesti rantavyöhykkeillä (s-1 ja s-2) sijaitsevien nykyisten talousrakennusten erilliset rakennusalat. Muutoksella ei ole vaikutusta kaavan sallimaan rakentamisen määrään, mutta se selkeyttää kaavan tulkintaa.
- korostettu Ympäristönsuojelun palvelualueen kannanoton mukaisesti liito-oravalle soveltuvaa latvusyhteyttä merkintöjen s-1 ja s-2 ja S-1 määräystekstissä ja puuston säilyttämistä luvituksen yhteydessä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

esitettäväksi vaadituissa suunnitelmissa (12 §). Muutettu kaavamääräysten sanamuotoja siten, että vaatimukset mm. hulevesien käsittelystä ja olemassa olevan puuston huomioimisesta koskevat muitakin lupatyyppisiä kuin rakennuslupaa.

- muutettu koko kaava-alueella asuntojen suurimman sallitun lukumäärän esittämistapa Ympäristöministeriön kaavamääräysoppaassa käytettyyn muotoon ja korttelissa 65020 kiinteistökohtaisesti yhtenäiseksi. Muutettu kiinteistöjen 3:45 ja 3:82 muodostaman kokonaisuuden asuntojen enimmäislukumäärä kahteen.
- täsmennetty 5 §:n kaupunkikuvamääräystä mm. siten, että rakennuksen väriä ohjataan vain uudisrakennuksissa ja 11 §:ä siten, että sulfidisaviesiintymät tulee huomioida myös rakentamisen aikana.
- muutettu rakennussuojelumääräys sr kaupunginmuseon kanssa neuvoteltuun yhtenäistettyyn muotoon. Suojeltujen rakennusten pihapiireihin liittyen nostettu kiinteistöjen 3:50 ja 3:55 rakennusoikeutta vastaavaksi kuin muiden saman korttelin kiinteistöjen eli yhteensä 40 k-m². Huomioitu korttelialueen 65017 rajauksessa Sävelkaaren varteen jo toteutetut kunnallistekniikan liityntäkohdat. Väljennetty kiinteistöllä 3:48 rakennusala siten, että yksikerroksinen asuinrakennus on mahdollista sijoittaa rinnepuustoa säästämällä lähemmäksi rantaa.
- osoitettu rakennusoikeuden jakautuminen kiinteistöjen 3:37 ja 3:38 välillä jakamalla rakennusala kahteen osaan. Myös kiinteistöllä 2:28 ja 3:81 tehty vähäisiä muutoksia rakennusaloihin.
- pienennetty vähäisessä määrin katualuetta Nuottirannan ja Tahtikujan risteyksessä.

Lisäksi on tehty lukuisia pieniä teknisuonteisia korjauksia karttaan. Muutokset eivät ole kaavakokonaisuus huomioiden olennaisia, joten ne eivät edellytä kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

Ehdotus asemakaavaksi

Tavoitteena on alueen ominaispiirteitä vaalien asemakaavoittaa ainutlaatuinen väljä erillispientaloalue. Alueelle varataan riittävät virkistysalueet. Luonnonarvojen kannalta arvokkaimmat osa-alueet kaavoitetaan suojelualueiksi. Uudisrakennukset sijoittuvat 1940–1960-luvuilla palstoitetuille ja rakentuneille kiinteistöille alueelle tyypillisille perinteisille rakennuspaikoille. Vanhaa rakennuskantaa voidaan säilyttää osina pihapiirejä. Erityistä huomiota on kiinnitetty Natura-alueen, rantojen, puuston sekä muun monipuolisen kasvillisuuden ja eläimistön suojelemiseen. Ajoneuvoliikenteen verkko perustuu nykyiseen tiestöön, mutta kävelyn ja pyöräilyn reittejä täydennetään. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset varmistetaan mitoittamalla alueelle bussin päätepysäkki.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Högnäsin yhdyskuntarakenteellinen soveltuvuus vakituiseen asumiseen on osoitettu yleiskaavatasoisissa selvityksissä. Asemakaavan rakentamisen määrä on noin neljäsosa tavanomaisten täydennysrakennettavien omakotialueiden tehokkuuksista.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria (ha), josta noin 21,5 ha on erillispientalojen korttelialuetta, 2,5 ha virkistysaluetta ja 11,7 ha suojelualuetta. Asuinrakentamisoikeus on noin 11 940 k-m², mikä vastaa aluetehtokkuutta $e(a)=0.03$ ja keskimääräistä korttelitehtokkuutta $e(k)=0.06$.

Nykyään rakennettuja kiinteistöjä on noin 60. Kaavan mahdollistama vakituisten asuntojen lukumäärä on 87. Lisäksi suojellaan viisi rakennusta ja voidaan säilyttää vapaa-ajan asuntoja. Tonttien keskikooksi muodostuu vajaa 2 500 m². Alueen tuleva laskennallinen asukasmäärä on noin 230–270 asukasta. Vakituisten asukkaiden määrän kasvuksi voidaan arvioida kaavan mahdollistamasta asuinkerrosalan muutoksesta (vakituiset ja loma-asunnot) laskettuna noin 160–170 asukasta ja tällä hetkellä vakituiseksi asukkaiksi rekisteröityneiden määrään verrattuna noin 210–250 asukasta.

Erillispientalojen korttelialueet

1940-luvun lopulla palstoitetut rakennetut kiinteistöt on niiden ominaispiirteiden mukaan jaoteltu erillispientalojen korttelialueiksi AO, AO/s-1 tai AO/sl. Pääkäyttötarkoituksmerkinnällä AO/s-1 on osoitettu Bodominjärven puolella alueen keski- ja pohjoisosassa historiallisen tielinjauksen molemmin puolin alueet, joilla on jäljellä muistumia kulttuurihistoriallisesti arvokkaista pihapiireistä. Alueen rinne- ja rantametsät ovat Bodominjärven ympäristön kulttuurimaisemassa maisemallisesti merkittäviä. AO/s-1 alueella pihapiirien maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävät ominaispiirteet tulee säilyttää. AO/sl -korttelialueeksi on osoitettu Matalajärven puolella suojelualueeseen rajoittuvat ja Matalajärven suuntaan viettävään rinteeseen sijoittuvat kiinteistöt korttelissa 65018. AO/sl- korttelialueella rakentamista ohjataan yksityiskohtaisemmin Matalajärven Natura 2000-alueen suojeluarvojen säilyttämisen näkökulmasta. Tämä tarkoittaa mm. erillisen uuden suojelualueen osoittamista, maanmuokkausta ja melua aiheuttavien rakennustöiden ajoittamista sekä työmaa-aikaisten vesien laadun varmistamista osana luvituksen yhteydessä edellytettävää hulevesisuunnitelmaa. Muut alueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Näistä alueista valtaosa on sisämaakiinteistöjä alueen keskiosissa ja eteläosan alavalla entisellä peltoalueella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Rakennusoikeus ja asuntojen enimmäislukumäärä on osoitettu rakennusalohtaisesti kaavakartassa. Lähtökohtaisesti kaikille itsenäiseksi rakennuspaikaksi soveltuville tiloille on pyritty mahdollistamaan yksi asunto. Alueen eteläosassa lähellä joukkoliikennepysäkkiä on mahdollistettu toinen asunto, mikä mahdollistaa esimerkiksi sivuasunnollisen sukupolviasumisen. Olemassa olevaa rakennuskantaa kannustetaan säilyttämään mahdollistamalla olemassa olevan enintään 90 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon säilyttäminen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi. Säilyttäminen ei kuitenkaan lisää käytettävissä olevaa kokonaiskerrosalaa. Kaikkia asuinkorttelialueita koskevat mm. autopaikkoja, talousrakennusten lisärakennusoikeutta, hulevesiä, rakentamisen ympäristöön sovittamista, puuston säilyttämistä ja lepakoiden suojelua koskevat kaavamääräykset. Talousrakennuksia saa rakentaa 25 %:n lisärakentamisoikeuden mukaisesti. Rakennusalat on määriteltä pitkälti nykyisen kiinteistörakenteen pohjalta ja asuntojen enimmäislukumäärä on osoitettu rakennusalohtaisesti. Rakennusalojen sijoittelussa on pyritty huomioimaan alueelle tyypillinen perinteinen rakennusten sijoittelu ja luontoarvot. Jyrkimmät rinteet, rannat ja pihapiirien arvokkaimmat lehtolaikut jäävät uudisrakentamisen ulkopuolelle. Bodominjärven ja Matalajärven rantojen puoleisiin korttelialueiden osiin on osoitettu suojavyöhykkeet, jolle uusia rakennuksia ei saa rakentaa.

Kerrosokuva on tasamaatonteilla I u 2/3 ja rinnetonteilla ½ k I u 2/3, mikä ohjaa käyttämään nykyiseen rakennuskantaan ja maisemaan sopivia rakennustyyppisiä ja sovittamaan rakentamista maastoon. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu tai rappaus.

Kaikilla korttelialueilla tulee säilyttää maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeää puustoa sekä vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä kuten jaloja lehtipuita ja vanhoja istutuksia. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja suunnitelma kasvillisuuden säilyttämiseksi ja istuttamiseksi. Puiden kasvuolosuhteet tulee turvata, poistuvat suuret jalopuut korvata uusilla ja puut juuristoalueineen suojata työmaa-aikana.

Katujen varsilla on pääsääntöisesti istutettavaa vyöhykettä ja Paciuksentien varressa rakentaminen ohjataan kauemmaksi kadusta, jotta kadun ilme säilyisi vehreän puustoisena. Valaistus tulee toteuttaa lepakoiden elinolosuhteet huomioiden. Tulvavaaran alueille on osoitettu alin rakentamiskorkeus. Samoilla alavilla alueilla on myös mahdollisia sulfidimaita, jotka tulee huomioida rakentamisessa.

Virkistysalueet

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Kaava-alueelle on kaavoitettu Högnäsin asukkaita palvelemaan eriluonteisia virkistysalueita. Alueeseen ei kohdistu kaava-alueen ulkopuolisilta alueilta merkittävää virkistyskäyttöpainetta eikä Natura-alueen suuntaan ohjata kaava-alueen sisäisiä ulkoilureittejä.

Kaava-alueen eteläosaan keskeisesti on suunniteltu Sointupuisto (VP), jonne voidaan toteuttaa koko kaava-aluetta palveleva leikki- ja oleskelualue. Natura-alueen ja Paciuksentien välinen pelto on varattu Högnäsinlaidan lähivirkistysalueeksi (VL), joka toimii suojavyöhykkeenä Natura-aluetta vasten ja mahdollistaa riittävät tilavaraukset katualueiden kautta ohjautuvien hulevesien viivytystä ja laadullista käsittelyä varten ennen vesien johtamista Matalajärven suuntaan. Kaava-alueen pohjoisosaan Bodominjärven rantaan ja Natura-alueen länsipuolelle on osoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue (VL-1). Lähivirkistysalueen hakkuiden jälkeen palautumassa oleva lehtomainen kasvillisuus muodostaa suojavyöhykkeen kannaksen Natura-alueen lehtoa vasten. Nykyinen tie palvelee ulkoilureittinä ja ajoyhteytenä kaava-alueen kahdelle pohjoisimmalle rakennuspaikalle. Bodominjärven puolen vanhat yhteisrantakiinteistöt on laajennettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueiksi (VL-2). Venepaikat varataan Högnäsin tulevien ei-omarantaisten tonttien käyttöön.

Kaava-alueelta on edelleen toimivat yhteydet lähialueiden virkistysalueille. Noin kahden kilometrin päässä kaava-alueelta sijaitsee Oittaaan ulkoilualue monipuolisine palveluineen. Oittaaalla sijaitsee muun muassa uimaranta, leikkipuisto, ulkoilureittejä, hiihtolatuja, minigolfrata, luistelurata ja ulkoliikuntasali. Reittejä Oittaaan ympäristössä on suunniteltu kehitettävän mm. Hepokorvenkallion asemakaavan toteutuksen yhteydessä ja myös Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava avaa tähän mahdollisuuksia.

Suojelumerkinnot

Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/nat). Alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa. Kansallispuiston aluetta koskevat kansallispuiston rauhoitussäännökset. Kaava ei muuta suojelualueiden suojelutasoa, vaan suojelun toteuttamista ohjaa hoito- ja käyttösuunnitelma. Liikkumista alueella ohjataan kansallispuiston järjestyssäännöllä. Metsähallitus päivittää parhaillaan Nuuksion kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa (HKS). Suunnitelmaluonnos ja siihen liittyvä järjestyssääntöluonnos olivat lausuttavana 29.11.2022–16.1.2023. Matalajärvi on osoitettu luonnoksessa rajoitusvyöhykkeeksi, jolla liikkuminen on kielletty 1.1.–31.12. Liikkuminen sallitaan osoitetuilla reiteillä lintutorneille. Högnäsinmäen kannaksella on hoito- ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

käyttösuunnitelmassa tunnistettu yhteystarve kulkureitille. Lehdon kuluneisuutta seurataan ja reitin toteutustarvetta arvioidaan HKS:n välitarkastuksen yhteydessä. Hoito- ja käyttösuunnitelmasta on tehty Natura-arviointi.

Matalajärven puolella asuinkorttelin ja Natura 2000-alueen (SL/nat) väliin on osoitettu suojelualue S-1. Matalajärven vesistö- ja linnustoarvojen huomioimiseksi on korttelissa 65018 osoitettu kasvullisena hoidettava suojavyöhyke s-2. Natura-alueita oleva ranta, suojelualue S-1 ja korttelialueen s-2-vyöhyke toimivat yhdessä rakennusalojen ja Matalajärven vesialueen välisenä suojavyöhykkeenä sekä rannan suuntaisena pohjois-eteläsuuntaisena ekologisena yhteytenä.

Sävelkaaren ja Sävelkulun katualueiden länsipuolella luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi, pähkinäpensaslehto, on osoitettu luonnonsuojelualueeksi SL-1. Sävelkulun ja rannan välisellä alueella sijaitsevat luonnonsuojelulain perusteella suojellut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL/s.

Bodominjärven ranta-alueelle on osoitettu ominaispiirteiltään säilytettäväksi kulttuurimaiseman, liito-oravan elinalueiden välisen puustoisien yhteyden ja lepakoiden saalistusalueen kannalta merkittävä alueenosa s-1.

Kaavakarttaan on merkitty luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitetut tammet.

Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu viitasammakoiden ekologisena käytävänä toimivat avo-ojat vierusalueineen alueenosamerkinnällä eko-1. Kaava-alueen keskiosassa on osoitettu liito-oravien ja lepakoiden elinolosuhteiden sekä lehtomaisten pihapiirinosien säilyttämiseksi pohjoiseteläsuuntainen yhteys ja sen kytkeytyminen rantojen vastaaviin alueisiin alueenosamerkinnällä eko-2.

Kaavassa on viisi rakennusta suojeltu sr-merkinnällä. Näitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Merkinnät perustuvat kaavoituksen alkuvaiheessa tehtyyn alueen inventointiin, ELY-keskuksen kaavalausuntoon ja kaupunginmuseon asiantuntija-arvioon.

Liikenne ja kunnallistekniset verkostot

Liikenneverkko perustuu olemassa oleviin teihin. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu hulevesiviemärointi, mutta niiden mitoitus on pidetty mahdollisimman vähän nykytilannetta muuttavana. Linja-autojen käänköpaikka siirtyy nykyistä etelämmäksi kauemmaksi Matalajärven

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

rantaviivasta. Paciuksentien varteen on varattu tilaa erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamiseen. Alueen eteläosaan Nuottirannasta Sointupuiston kautta kaava-alueen eteläreunaan on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, jolla sallitaan osittain myös tontille ajo.

Paciuksentien varteen on osoitettu yksi yleinen pysäköintialue Laulutien kohdalle linja-autojen kääntöpaikan yhteyteen. Kaava-alueella on noin kymmenen pysäköintipaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Hulevesiä varten on varattu tilaa viivytyksaltaita ja muita viivytyksrakenteita varten kaavan virkistysalueille. Kaavassa veloitetaan hallitsemaan hulevesiä korttelialueilla. Maaperän ja tonttien väljyyden vuoksi siihen on hyvät edellytykset. Hidastustoimenpiteiden avulla varmistetaan, että Bodominjärven ja Matalajärven tila ei lisärakentamisesta huolimatta heikkene. Natura-alueiden suuntaan ohjattavien vesien osalta edellytetään sekä määrällistä että laadullista hulevesien hallintaa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut tarvittaessa neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset siten, että ne on allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Högnäsin asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu eri vaiheissa kolme luontoselvitystä (Luontotieto Keiron Oy, 3.2.2022, 29.1.2016 ja 12.12.2007), kolme Natura-arviota (Luontotieto Keiron Oy, 15.1.2021, 27.12.2017 ja 15.12.2009), rakennushistoriallinen alueen inventointi (Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.10.2008) sekä katujen yleissuunnitelma (FCG Planeko Oy, 12.10.2009, tarkistettu 2011 ja 2015) ja sitä täydentävä hulevesiselvityksen päivitys (Sitowise Oy, 31.12.2022). Natura-arviossa on selvitetty, minkälaisia vaikutuksia Högnäsin valmisteluvaiheen suunnitelmilla on Natura-alueeseen. Arviossa todetaan, että Högnäsin asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000-alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Vuoden 2021 nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen on lisätty lievennystoimia ja määräysten velvoittavuutta on lisätty. Nuuksion kansallispuiston myös Matalajärveä koskeva hoito- ja käyttösuunnitelma on edennyt. Tämän pohjalta luonnonsuojelulain mukaiset Natura-lausunnon antavat viranomaiset ovat 2023 todenneet, että kaavaehdotus voidaan hyväksyä eikä se siihen sisällytettyjen lieventämistoimien toteutuessa merkittävästi heikennä Natura 2000 -alueen suojeluperusteita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Kaava-alueesta on tehty maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen (24.9.2015). Vuoden 2017 Natura-arviossa on arvioitu myös muita kuin Natura-alueeseen kohdistuvia luontovaikutuksia. Nämä kaksi tarkastelua on tehty nyt esillä olevaa tehokkaammasta kaavaratkaisusta, mutta niitä on voitu hyödyntää kaavaratkaisun kehittämisessä.

Perittävät maksut

Asemakaava on laadittu kaupungin aloitteesta, joten siitä ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.02.2023 § 16

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Högnäs asemakaavaehdotuksesta, alue 633000,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.3.2009 päivätyn Högnäs asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana kannattaman teki seuraavan lisäehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättää järjestää ehdotuksesta asukastilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi ..."

Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti lautakunnan puheenjohtajaa tilaisuuden puheenjohtajaksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäehdotus asukastilaisuuden järjestämisestä ja sen puheenjohtajasta hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asukastilaisuuden järjestämisen ja valitsevan tilaisuuden puheenjohtajaksi Särkijärven.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.3.2009 päivätyn Högnäs asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni Särkijärven.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.01.2023 § 7

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.3.2009 päivätyn Högnäs asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus pöydällepanosta hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 1.2.2023 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 50

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 3.3.2021 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 43

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	24/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 3.3.2021 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 17.3.2021 pidettävään kokoukseen.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.2.2009 § 6

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Jäsen Lindberg ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Päivisen kannattamana, että asia jätetään tutustumista varten pöydälle.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 25.2.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2009 § 3

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi_____.

Käsittely

Asia käsiteltiin asian 15 jälkeen.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Elon kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 11.3.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2009 § 3

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Jäsen Lindberg ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöydälle jaettiin 9.3.2009 päivätty muistio: Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan tutustumiskäynti Högnäsiin ja keskustelutilaisuus alueelle valmisteilla olevasta asemakaavasta 7.3.2009.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Elon kannattamana, että päätösehdotuksen

1. kohta 1.1 muutetaan kuulumaan: Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen.

2. lisätään kohta 1.1a, joka kuuluu: Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

3. kohta 1.3 muutetaan kuulumaan: Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikalla ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

4. lisätään kohta 1.3a, joka kuuluu: Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraattia.

5. kohta 1.4. muutetaan kuulumaan: Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.

Jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan puheenjohtaja Markku Markkula.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä korjattu ehdotus ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1
Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen. Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

1.2
Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.

1.3
Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi. Katusuunnitelmat tulisi laatia rinnan asemakaavan kanssa. Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraattia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2010 § 13

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Högnäsin valmisteluaineistosta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.5.2010 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntöön päiväyksestä.

Käsittely

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilasan ollessa estyneenä asian esitteli asemakaavapäällikkö Ossi Keränen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.11.2011 § 141

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.10.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Elon sekä jäsen Klarin kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 16.11.2011 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.11.2011 § 148

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.10.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavat korjaukset kaavaehdotukseen:

- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku $e = 0,13$,
- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään $1\ 000\ \text{k-m}^2$, asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelualueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän korjaama ja täydentämä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja kokouksessa 16.11.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katuvirkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000 siten muutettuna, että

- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku $e = 0,13$,
- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään $1\ 000\ \text{k-m}^2$, asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelualueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	32/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.10.2012 § 143

Päätösehdotus Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely Puheenjohtaja Markku Markkula esitti varapuheenjohtaja Tiina Elon kannattamana asiaa pöydälle seuraavaan kokoukseen. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 14.11.2012 kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.11.2012 § 147

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Käsittely

Esittelijä lisäsi asemakaavamääräyksenä ja tekstinä listatekstin sivulle 7 kohtaan ” Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat tarkistukset:” lisätään kaavamääräys (§ 11) ” Kadut toteutetaan Paciuksentietä lukuunottamatta ohjeellisesti kevytpinnoitteisena ja alueen luonteeseen sopivina.”

Poistetaan vastaavasta kohtaa listatekstistä aiemmin kuulunut kohta: ” kaavamääräysten § 11 (kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi) on poistettu teknisen keskuksen vaatimuksesta” ja esittelijän korjauksena asemakaavakarttaan: sä-merkintä poistetaan kiinteistöltä RN:o 2:50

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän tekemät lisäykset ja korjaukset hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän korjaama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 16.6.2014 § 187

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus:

1

hyväksyy liitteenä olevat kiinteistöjen omistajien ja Espoon kaupungin välillä allekirjoitetut neljä maankäyttösopimusta,

2

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Elo puheenjohtajan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Elon pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Asia jätettiin pöydälle.

Kaupunginhallitus 11.8.2014 § 205

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevat kiinteistöjen omistajien ja Espoon kaupungin välillä allekirjoitetut neljä maankäyttösopimusta,

2

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Elo Hyrkön kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan ympäristöön yleiskaavan mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta lausunto.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Elon palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto 8.9.2014 § 106

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Laukkanen Kankkosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Valtuusto:
Valtuusto jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Valtuusto 29.9.2014 § 119

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Tiina Elo Niemisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan ympäristöön yleiskaavan mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta lausunto.”

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, joten seuraavien puhujien on kohdistettava puheensa palautukseen.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat palautusehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka vastustavat palautusehdotusta, äänestävät "ei".

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 49 äänellä 24 ääntä vastaan ja 2 äänestäessä tyhjää hylkäsi Tiin Elon palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Byman Partasen ym. kannattamana ehdotti, että päätösehdotus hylätään.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti valtuuston hyväksyttäväksi selostuksen keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista. Selostus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu hylkäysehdotus, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Bymanin hylkäysehdotusta, äänestävät "ei". Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 54 äänellä 20 ääntä vastaan ja 1 äänestäessä tyhjää hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 88

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1
ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 7.11.2014 päivätyn oikaisukehotuksen, joka käsittää pääasiassa Natura-arvion täydentämistä ja siitä aiheutuvia muutoksia valtuuston 29.9.2014 hyväksymään Högnäsin asemakaavaan (alue 633000),

2
kumoaa 29.9.2014 tekemänsä Högnäsin asemakaavaa koskevan hyväksymispäätöksen (119 §) ja palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi oikaisukehotuksen johdosta.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuusto 23.3.2015 § 46

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Valtuusto

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

1
ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 7.11.2014 päivätyn oikaisukehotuksen, joka käsittää pääasiassa Natura-arvion täydentämistä ja siitä aiheutuvia muutoksia valtuuston 29.9.2014 hyväksymään Högnäsin asemakaavaan (alue 633000),

2
kumoo 29.9.2014 tekemänsä Högnäsin asemakaavaa koskevan hyväksymispäätöksen (119 §) ja palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi oikaisukehotuksen johdosta.

Päätös Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.5.2018 § 114

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely Nevanlinna Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehnyt kannatetun ehdotus asian pöydälle jättämisestä ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 12.6.2018 kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.6.2018 § 126

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Oila, Kiijärvi, Laakso ja Kemppi-Virtanen. EI äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan, 15.8.2018 pidettävään, kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.8.2018 § 143

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

Käsittely

Nevanlinna Partasen kannattamana ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, että:

1) rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.

2) kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.

3) Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.

4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

Lisäperustelut: Kaavan myötä alueen laskennallinen asukasmäärä kasvaisi yli kymmenkertaiseksi nykyisestä. Näin merkittävä tiivistäminen alueella, joka on kahden kilometrin päässä lähimmistä palveluista, ei ole perusteltua. Asukasmäärän lisäyksellä on negatiivisia vaikutuksia alueen luonteeseen ja luontoon. Vaikutukset ulottuvat Nuuksion kansallispuistoon kuuluvaan Matalajärven Natura-alueeseen. Luontoarvojen turvaamiseksi Högnäs on rakennettava erittäin väljästi ja huolehdittava, että rakentamatonta ja luonnontilaisen kaltaista alaa säilyy nyt esitettyä enemmän.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, jota on myös vastustettu, ja että asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kemppi-Virtanen ja Karhu. Ei äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Kopra.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan palauttavan asian uudelleen valmisteluun.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen siten, että:

1) rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan luontoon ja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	16.08.2023

ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.

2) kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.

3) Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.

4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

Liitteet

- 1 633000 Högnäs muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 633000 Högnäs lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §78_2023

Oheismateriaali

- 633000i Högnäs määräykset
- 633000i Högnäs asemakaava
- 633000i Högnäs havainnekuva
- 633000 Högnäs kaavaselostus
- 633000 Högnäs kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 79

16.08.2023

Asianumero 1079/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.08.2023 § 79

§ 79

Sepänkallionrinne, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 331300, 26. kaupunginosa Mankkaa

Valmistelijat / lisätiedot:

Vallden Aila

Soini Mari

Saari Ulla

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7460, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 331300,

2

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

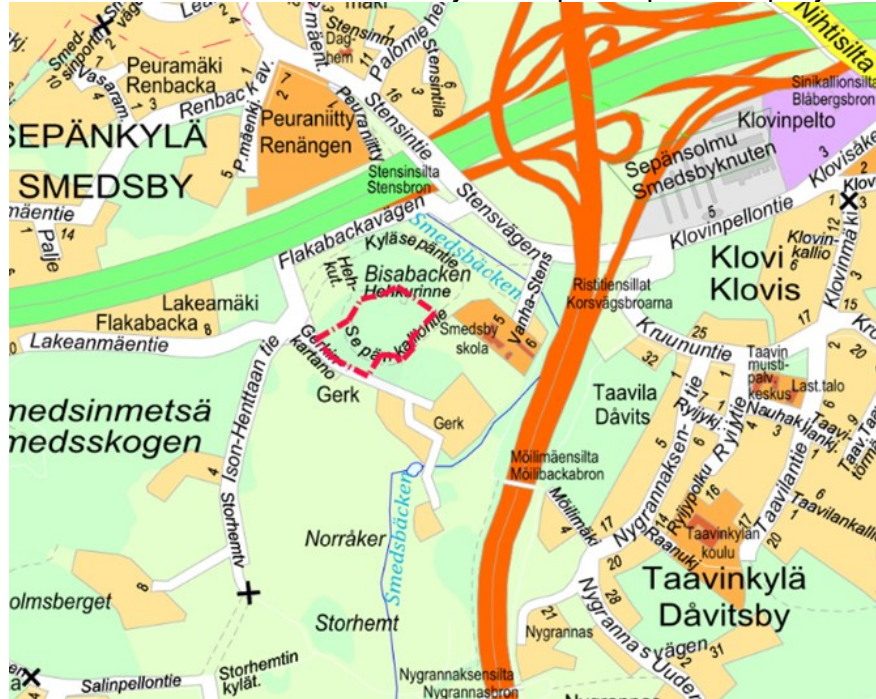
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sepänkallionrinteen asemakaava täydentää aiemmin osana Suurpelto IV- asemakaavaa suunniteltua Sepänkallion asuinaluetta. Suunnitelma koostuu pohjoispuoliseen kerrostalorakentamiseen kytkeytyvästi kerrostalokorttelista ja Sepänkalliontien eteläpuolella kulttuurimaisemaan sovitetusta pientalokorttelista. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 10 100 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Sepänkallionrinne - Smedsbergsbrinken, asemakaavaehdotus / asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7460, katualue, muodostuu uudet korttelit 26213-26214, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 331300.

Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet ja MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen

Sepänkallionrinnettä on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen muodostamaa noin 110 hehtaarin laajuista kokonaisuutta Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävilläolojen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1.2012 asemakaavaehdotukset lähetettäväksi kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaavaehdotusten mitoitus oli yhteensä noin 380 000 km². Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puistokaupunkimainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen.

Maanomistajien ja kaupungin välillä käytiin pitkään sopimusneuvotteluita, mutta kaavan hyväksymisen edellytyksenä olleita maankäytösopimuksia ei kokonaisuuden laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi syntynyt. Tämän vuoksi kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavat uudelleen valmisteluun. Päätöksen mukaan lähtökohdaksi tulee ottaa alueen asemakaavoittaminen vaiheittain osissa. Kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa

kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän mahdollisuudet. Ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitettiin alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen kannalta tärkeät yleiset alueet. Voimassa olevien asemakaavojen pohjalta on toteutettu Salinpellontie ja Storhementie (bussiyhteys Espoon keskus - Suurpelto - Tapiola): Rakenteilla ovat Suurpellostä uuden kokoojakatu-yhteyden Nihtisiltaan.

Kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta laajemman alueen suunnittelutavoitteita päivittämään, perustelevaan ja havainnollistamaan laadittiin [Sepänkallio-Storhementin kaavarunko](#). Kaavarungon tavoitteena oli huomioida alueen aseman korostuminen osana Suurpelto-Kera-kehityskäytävää, lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen mahdollistava kaupunkirakenne, päivittynyt tieto luontoarvoista ja ekologiset yhteydet Keskuspuistoon sekä parantaa toteutettavuutta mm. tehostamalla talotyyppejä ja luopumalla pihakansien alaisesta pysäköinnistä vaikeasti rakennettavissa olevilla alueilla. Alue oli edelleen tavoitteena kaavoittaa visuaaliselta ilmeeltään yhtenäisenä ja kulttuurimaisemaan sovitettuna. Kaavarunkoa esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2022.

Sepänkallionrinteen asemakaava erotettiin omaksi kaava-alueekseen kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2023. Sepänkallionrinne täydentää vuonna 2020 voimaan tullutta Sepänkallion asemakaavaa ja sitä palvelevat kadut on jo asemakaavoitettu. Kaavaehdotusta on kehitetty palautuspäätös, kaavarunko ja kaavarungon jälkeen täydentyneet liito-oravahavainnot huomioiden. Liito-oravien yhteystarpeiden vuoksi korttelialueiden pinta-alaa on pienennetty. Rakennusoikeus on suunnilleen sama kuin aikaisemmin. Pohjoisempaa korttelia 26213 (AK) on laajennettu ja tehostettu, eteläisempää 26214 (AO) on pienennetty ja väljennetty. Tehtyjen muutosten takia Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005–2006 nimellä Suurpelto IV.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.11.2005 nimellä Suurpelto IV ja sitä on tarkistettu 26.4.2010.

Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n länsipuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Yhteys pääväyliltä

suunnittelualueelle kulkee Nihtisillan ja Stensintien kautta. Kyläsepäntien kokoojakatu sekä suunnittelualueelle johtavat tonttikadut Hehkuritie ja Hehkurinne ovat rakenteilla.

Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Sepänkallion asemakaavan rakennuslupavaiheessa oleviin kerrostalokortteleihin sekä etelässä ja idässä Gerkin tilan päärakennusta ympäröiviin metsä- ja niittyalueisiin. Asemakaava-alueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa maarekisterikiinteistöä. Lisäksi pienelle osalle kaupungin haltuun siirtynyttä katualuetta tehdään kaavanmuutos. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria.

Saavuttaessa koillisesta suunnittelualueelle kaupunkikuvaa leimaa Turunväylän tienvarsimiljö. Myös rakenteilla olevat kadut ovat muuttaneet maisemaa. Varsinainen suunnittelualue on rakentumatonta, paikoin kallioista kangasmetsää. Kaava-alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulailta suojeltuja luontoarvoja. Kaava-alueen koillispuolella Sepänkallion alarinteen kuusikossa ja Smedsbyn koulun viereisessä metsässä on tunnistettu liito-oravan ydinalue ja kaava-alueen itäpuolinen tiheä istutuskuusikko on liito-oravan elinaluetta ja muodostaa siirtymäreitin muille elinalueille.

Alueella on normaalisti rakennettavaa maaperää, mutta myös erittäin vaikeasti rakennettavaa rinnettä. Alue on tulvaherkän Gräsanojan valuma-alueen latva-alueita.

Alueesta etelään sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maisema-alueen keskeisimmät osat on tarkoitus säilyttää avoimina, mutta maisema-alueen länsireuna on tavoitteena rakentaa ja virkistysalueeksi jääville osille on tarkoitus sijoittaa myös liikuntatoimintoja. Kyläsepäntien asemakaavassa on varauduttu laajojen alueellisten hulevesijärjestelyiden toteuttamiseen. Hulevesijärjestelyiden toteuttaminen Storhemtinpellon alueelle on toteutussuunnittelussa.

Kaava-alueella ei ole muinaisjäännöksiä, mutta itäpuolella kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Bengstby-Stensin muinaisjäännosalue.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kaakon puolella sijaitsee ruotsinkielinen Smedsby skola. Suurpellon Opinmäen koulu, kansainvälinen koulu ja päiväkotikiinteistö sekä Kehä II:n ylikulkusillan kautta saavutettavissa oleva Taavinkylän koulu sijaitsevat reilun kilometrin päässä kaava-alueesta. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Suurpellon keskuksessa, Sinimäessä ja Kauniaisissa.

Sepänkallion / Kyläsepän alueelle on kokoojakatujen rakentamisen yhteydessä toteutettu vesihuoltoverkko ja vesihuoltoverkko edelleen täydentyy meneillään olevien tonttikatujen rakentamisen yhteydessä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa 2050-kaava ja siihen liittyvä Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suurpeltoon ei maakuntakaavassa ole osoitettu kulttuurimaisema-alueita tai virkistysyhteyksiä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu merkinnän uusi asuntoalue (A2 tiivismatala) alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavan liitekartan mukaan A2-asuintypologia voi olla myös puoliavointa kerrostalorakentamista. Pohjoispuolella on varauksia työpaikka-alueelle ja lähialueella on varauksia myös julkisen palvelun ja hallinnon alueille. Kehä II:n varteen lähialueelle raidevaraus. Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota.

Suurpellon keskustan läpi kulkevan pikaraitiotie Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara sisältyy Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL2019 - suunnitelmaan, mutta sen toteutuksesta ei ole päätöksiä. Sepänkallionrinteestä olisi mahdolliseen pikaraitiotiepysäkkiin linnuntietä etäisyyttä noin 150 metriä.

Sepänkallionrinteen alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kaava-alueeseen kuuluu pieni osa Sepänkallion asemakaavan katualueesta. Pohjoispuolisessa Sepänkallion asemakaavassa on 6-8 kerroksista kerrostalorakentamista korttelitehokkuudella $e = 1.1-1.6$.

Mitoitus

Sepänkallionrinteen kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria, josta noin 0,5 hehtaaria on virkistysaluetta. Aluetehokkuus on $e(a) = 0,60$. Kokonaiskerrosala on noin 10 100 k-m², joka vastaa laskennallisesti noin 200 uutta asukasta (1 asukas / 50 k-m²).

Korttelialueet

Kaava-alue käsittää kaksi jo aiemmin asemakaavoitetun Sepänkalliontien katualueen toisistaan erottamaa osaa. Kortteliin 26213 on suunniteltu kerrostaloja ja niiden pysäköintiä palveleva LPA-alue. Eteläisemmän rinteeseen sijoittuvan korttelin 26214 rakentaminen on tiivistä erillispientalorakentamista. Asemakaava on suunniteltu pohjoispuolisia Sepänkallion aloituskortteleita väljemmäksi ja monipuolistamaan alueen talotyyppisiä. Koko Sepänkallion alueelle pyritään luomaan yhtenäinen ilme värein, materiaalein ja kattomuodoin.

Asuinkerrostalojen kortteli 26213 (AK, LPA)

Korttelissa on viisi asuinkerrostaloa, jotka sijoittuvat viuhkamaiseen sommitelmaan Sepänkalliontien varteen. Selkeämuotoiset rakennukset huomioivat vaihtelevat maastonmuodot. Korttelin keskelle jää laaja metsäisenä säilyvä rakentamaton alue (s-1). Suurin sallittu kerrosluku on korttelin kaakkoiskulmassa neljä, valtaosassa korttelia viisi ja pohjoisimmassa rakennuksessa kuusi. Eteläpuolisen kulttuurimaisema-alueen suuntaan avautuvat rakennusten päädyt ja muutenkin korttelin läpi säilyy näkymiä ympäröiville alueille.

Korttelialueen kerrosala on noin 8 500 k-m² ja korttelitehokkuus LPA-alueen pinta-ala mukaan lukien noin $e=0.80$. Asuinrakennuksissa jyrkkää harjakatto ja matalissa talousrakennuksissa viherkatto. Asuinrakennusten julkisivumateriaalina on tiili.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliometriä kohden ja niistä vähintään 80 prosenttia tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen korttelialue LPA palvelee AK-korttelin 26213 pysäköintiä ja lisäksi sen kautta osoitetaan huoltoyhteys. Luonnontilaisena säilyvää pihatilaa on pyritty lisäämään toteuttamalla LPA-korttelin itäreuna kaksikerroksisena pysäköintilaitoksena. Länsireunaan pysäköinti toteutetaan maantasoisena. Pysäköintilaitos on pyritty sovittamaan maastoon siten, että se säilyy matalana ja sen yli säilyvät näkyvät asunnoista.

Erillispientalojen korttelialue 26214 (AO-1)

Kortteli on suunniteltu uudeksi erillispientalojen korttelialueeksi. Alueelle voidaan muodostaa seitsemän Sepänkalliontien kaarta myötäilevää omakotitalotonttia, joille on osoitettu rakennusaloittain 200 tai 250 k-m²:n rakennusoikeus. Tonteille ajetaan ylärinteen puolelta Sepänkalliontieltä. Etupihalle on osoitettu talousrakennukset, autopaikat ja istutuksia. Autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Korttelialueen asuinkerrosala on yhteensä 1 600 k-m² ja korttelitehokkuus $e= 0.40$. Asuinrakennukset ovat alarinteen puolelta 3-kerroksisia yhden asunnon rinneratkaisuja. Havainnekuvassa rakennusten päädyt on suunnattu etelään maisema-alueen suuntaan ja rakennustenväleistä säilyy näkymiä ympäristöön. Maisema-alueen ja korttelin väliin jää puustoinen

reunavyöhyke. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu.

Liikenne ja ympäristön häiriötekijöiden huomioiminen

Asemakaava perustuu jo asemakaavoitettuihin katuihin. Niiden ja kunnallistekniikan toteutuksessa on varauduttu Sepänkallionrinteen asuinrakentamiseen. Sepänkalliontien varressa on aluevaraus yleistä pysäköintiä varten, joten Sepänkallionrinteen asemakaavassa ei ole erillisiä varauksia yleistä pysäköintiä varten. Vieraspysäköinti on huomioitu AK-korttelin pysäköintimääräyksessä.

Asemakaavassa annetaan määräyksiä leikki- ja oleskelualueen sijoittamisesta melukatveeseen. Määräyksiä julkisivurakenteesta ei melutilanteen takia ole tarpeen asettaa.

Yleiset alueet

Sepänkallion asemakaavan korttelin 26211 ja Sepänkallionrinteen pientalokorttelin 26214 väliin on osoitettu pieni Gerkinrinteen puistoalue (VP). Puistoalueelle on tavoitteena toteuttaa esteetön raitti, joka yhdistää Sepänkallion laen rakentamisen ja Sepänkalliontien lounaispuolelle Kyläsepäntien ja Gerkin kartano-kadun risteykseen suunniteltuun Kyläsepän alueen keskukseen. Alueelle on suunnitteilla koulu ja muita lähipalveluita, kaupunkipuistikko ja joukkoliikennepysäkki.

Hehkurinne-katu lyhenee hieman, kun osa sen toteuttamattomasta kääntöpaikasta muutetaan LPA-alueen osaksi ja kääntöpaikkavaraus siirtyy hieman luoteeseen.

AO-1-korttelin eteläpuolella on sekä maisemallisesti että liito-oravareittien kannalta merkittävää puustoa, joten korttelin eteläpuolinen alue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alue on tavoitteena asemakaavoittaa virkistysalueeksi, kun Kyläsepän keskuksen suunnittelu on riittävässä määrin tarkentunut.

Selvitykset

Kaava-alueille Suurpelto IV ja Suurpelto V kokonaisuutena on laadittu vuosina 2010–2012 kunnallistekniset yleissuunnitelmat, hulevesi- ja tulvatarkastelu ja lähiympäristösuunnitelma, jotka soveltuvin osin ovat ohjanneet ympäröivän alueen toteutusta. Myös tuolloin laadittujen korttelisuunnitelmien kaupunkikuvallisia periaatteita on huomioitu myöhempien osa-aluekaavojen jatkosuunnittelussa.

Uudelleen valmistelussa Kyläseppä-Storhemt-alueesta kokonaisuutena on laadittu uusi luontoselvitys (Kyläseppä-Storhemt, luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy. 24.11.2022). Luontoselvitys on vaikuttanut liito-

oravan latvusyhteyksien määrittelyyn kaava-alueella ja sen ympäristössä. Arkeologisten kohteiden rajaukset lähialueella on päivitetty arkeologisen inventoinnin pohjalta 2022 (Kyläseppä-Storhemt asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi v. 2022. Museovirasto). Kaavan meluntorjuntaa koskevat määräykset perustuvat meluselvitykseen (Sepänkallionrinne, meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 12.6.2023).

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Korttelisuunnitelma

Kaavaratkaisua havainnollistamaan ja toteutusta ohjaamaan on laadittu korttelisuunnitelma (Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma. Kanttia 2 /Tengbom Arkkitehdit Oy. 1.7.2023). Luonnos täydennetään varsinaiseksi toteutusta ohjaavaksi korttelisuunnitelmaksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Korttelisuunnitelmassa on tutkittu myös hulevesijärjestelyt ja pelastaminen. Kohde sijaitsee Gräsanojan valuma-alueella, joka on tulvaherkkä, joten jo aiemmissa asemakaavoissa on varauduttu alueellisen hulevesijärjestelmän toteuttamiseen etupainotteisesti. Hulevesiä varten on varattu tilaa korttelialueilla. Viivytystilavuus on 1m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa. Kaupunkipurojen läheisyyden vuoksi korttelialueiden liikennöidyillä alueilla syntyvä hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Perittävät maksut

Uudelleen valmisteluun palautetusta kaavahankkeesta ei tässä vaiheessa peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- KYT/ Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- KYT / Kaupunkitekniikan keskus / Katu- ja viherpalvelut, kannanottopyyntö
- ELINVOIM / Kulttuurin tulosityksikkö / Kaupunginmuseum, kannanottopyyntö

- KYT /Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus / Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausunto-pyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum Power and Heat Oy
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria

Suurpelto IV, alue 330900, asia 3968/2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2007 § 10

Lähtökohdat ja tavoitteet

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Asemakaavapäällikkö esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Suurpelto IV seuraavat kaavalliset lähtökohdat asemakaavoituksen pohjaksi:

1

Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet korostavat alueen kulttuurihistoriallista maisemaa.

2

Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia. Toimistokorttelialueet suunnitellaan Turunväylä varteen kaukaa erottuvaksi maamerkiksi ja porttiaiheeksi.

3

Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.

4

Turunväylän ja Kehä II aiheuttaman melun suojaus hoidetaan rakennuksilla, rakenteellisella melusuojauksella sekä pysyvin ja väliaikaisin meluaidoin.

5

Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.

6

Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen sekä pikaraitiotieyhteytenä että linja-autoliikenteenä.

7

Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.

8

Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

9

Kaupunkisuunnittelulautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____:n.

Käsittely

Käsittelyn alussa puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko asiat 10 ja 11 käsitellä siten, että ne esitellään yhdessä, mutta päätöksenteko tapahtuu erikseen asianomaisessa kohdassa, eikä sitä vastustettu.

Jäsen Päivinen ehdotti puheenjohtaja Markkulan kannattamana, että asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaan soveltuvalla tavalla.

Jäsen Päivinen ehdotti jäsenten Käri-Zein, Peltokorpi ja Kivekäs kannattamana, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan puheenjohtaja Markkula.

Jäsen Häggman ehdotti puheenjohtaja Markkulan kannattamana, että asemakaava-alueille suunnitellun hevosurheilukeskuksen ja siihen kuuluvien rakennelmien, pysäköintipaikkojen, kenttien, ratsastusreittien ja muiden toimintojen vaikutukset selvitetään huolellisesti siten, että näistä saadaan Suurpellon alueen toimintoihin hyvin soveltuva kokonaisuus.

Jäsen Lahti ehdotti, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Hannula.

Keskustelun kuluessa jäsen Lahti veti pois ehdotuksensa tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko jäsen Päivisen ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänet valita tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi, eikä sitä vastustettu.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Suurpelto IV seuraavat kaavalliset lähtökohdat asemakaavoituksen pohjaksi:

1

Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet korostavat alueen kulttuurihistoriallista maisemaa.

2

Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia. Toimistokorttelialueet suunnitellaan Turunväylä varteen kaukaa erottuvaksi maamerkiksi ja porttiaiheeksi.

3

Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.

4 Turunväylän ja Kehä II aiheuttaman melun suojaus hoidetaan rakennuksilla, rakenteellisella melusuojauksella sekä pysyvin ja väliaikaisin meluaidoin.

5

Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.

6

Asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaan soveltuvalla tavalla.

7

Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen sekä pikaraitiotieyhteytenä että linja-autoliikenteenä.

8

Asemakaava-alueille suunnitellun hevosurheilukeskuksen ja siihen kuuluvien rakennelmien, pysäköintipaikkojen, kenttien, ratsastusreittien ja muiden toimintojen vaikutukset selvitetään huolellisesti siten, että näistä saadaan Suurpellon alueen toimintoihin hyvin soveltuva kokonaisuus

9

Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.

10

Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

11

Kaupunkisuunnittelulautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.5.2008 § 12

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Suurpelto V:n ja Kilonväylän, alue 330900, 2.4.2007 päivätyn, 28.4.2008 muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6273

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Asia käsiteltiin yhdessä asian 13 kanssa.

Keskustelun kuluessa jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti jäsen Terhon kannattamana, että kaavamääräyksiin lisätään: Korttelialueelle on osoitettava 100 k-m² kiinteistön hoitokoneiden lämmintä säilytys- ja huoltotilaa alueen 100 000 k-m² kohti. Tilan vapaa korkeus on oltava vähintään 2,5 m.

Jäsen Peltokorpi ehdotti jäsen Terhon kannattamana, että nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa yhtenäisille A, AP ja AK-alueille jätteiden imukeräysjärjestelmä infrakustannuksiin sisällytettynä alueen ekologisuuden parantamiseksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko jäsenten Kemppi-Virtanen ja Peltokorpi tekemät ehdotukset hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on sisällytetty pöytäkirjaan.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Suurpelto V:n ja Kilonväylän, alue 330900, 2.4.2007 päivätyn, kokouksessa 7.5.2008 muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6273 siten muutettuna, että kaavamääräyksiin lisätään: Korttelialueelle on osoitettava 100 k-m² kiinteistön hoitokoneiden lämmintä säilytys- ja huoltotilaa alueen 100 000 k-m² kohti. Tilan vapaa korkeus on oltava vähintään 2,5 m.

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa yhtenäisille A, AP ja AK-alueille jätteiden imukeräysjärjestelmä infrakustannuksiin sisällytettynä alueen ekologisuuden parantamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.05.2010 / 6 §

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutus on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn ja 26.4.2010 muutetun Suurpelto IV:n - Storåkern IV asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6273, joka käsittää korttelit 21079-21097 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 21. kaupunginosassa (Henttaa) sekä siihen liittyvän Kilonväylän - Kiloleden asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää korttelit 26163 ja 26164 sekä virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet ja kaupunginosan raja (muutoksella muodostuu korttelit 21093 ja 21094 sekä osa kortteleita 21089 ja 21091), alue 330900

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Käsittelyn alussa päätettiin, että esityslistan asiat 6 ja 7 käsitellään yhdessä siten, että ne esitellään ja niistä keskustellaan yhdessä, mutta päätöksenteko tapahtuu asianomaisen pykälän kohdalla.

Keskustelun kuluessa varapuheenjohtaja Elo ehdotti jäsen Rastimon kannattamana, että nähtävilläolon aikana tarkennetaan, miten Suurpellon ympäristöstrategia toteutetaan kaava-alueella ja tehdään tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja/tai toteutusta ohjaaviin muihin asiakirjoihin. Lisäksi lautakunnalle tuodaan selvitys koko Suurpellon joukkoliikenteen järjestämisestä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä siten, että se toimii houkuttelevana alueen vetovoimatekijänä.

Jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti jäsenten Seppä ja Oila kannattamana, että samalla on selvitettävä, miten liittymät ja sujuvat yhteydet Kehä II:lle ja Turunväylälle tulee suunnitella asemakaavojen mukaisesti, jotta sekä julkinen että yksityinen liikenne saadaan toimivaksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko varapuheenjohtaja Elon ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotukset hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutus on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn ja 26.4.2010 muutetun Suurpelto IV:n - Storåkern IV asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6273, joka käsittää korttelit 21079-21097 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 21. kaupunginosassa (Henttaa) sekä siihen liittyvän Kilonväylän - Kiloleden asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää korttelit 26163 ja 26164 sekä virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet ja kaupunginosan raja (muutoksella muodostuu kortteli 21105 ja osa kortteleita 21102, 21103 ja 21104), alue 330900

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon aikana tarkennetaan, miten Suurpellon ympäristöstrategia toteutetaan kaava-alueella ja tehdään tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja/tai toteutusta ohjaaviin muihin asiakirjoihin. Lisäksi lautakunnalle tuodaan selvitys koko Suurpellon

joukkoliikenteen järjestämisestä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä siten, että se toimii houkuttelevana alueen vetovoimatekijänä. Samalla on selvitettävä, miten liittymät ja sujuvat yhteydet Kehä II:lle ja Turunväylälle tulee suunnitella asemakaavojen mukaisesti, jotta sekä julkinen että yksityinen liikenne saadaan toimivaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.1.2012 § 7

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 330900

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 2.4.2007 päivätyn ja 9.1.2012 muutetun Suurpelto IV:n - Storåkern IV asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6273, joka käsittää korttelit 21079-21097 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 21. kaupunginosassa (Henttaa) sekä siihen liittyvän Kilonväylän - Kiloleden asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää korttelit 26163 ja 26164 sekä virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet ja kaupunginosan raja (muutoksella muodostuu kortteli 21105 ja osa kortteleita 21102, 21103 ja 21104), alue 330900

3

edellyttää käynnistettäväksi Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimuksen valmistelun.

Käsittely

Asia käsiteltiin asian 2 (2 §) jälkeen.

Käsittelyn alussa esittelijä tarkisti kaavakarttaa siten, että ET-alueen (korttelin 21093 vieressä) rakennusoikeutta nostetaan 50 km²:stä 75 km²:iin HSY:n runkovesijohdon paineenkorotusasemaan kuuluvan varavoimajärjestelmän varustamista varten.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän tarkistama ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 2.4.2007 päivätyin ja kokouksessa 17.1.2012 muutetun Suurpelto IV:n - Storåkern IV asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6273, joka käsittää korttelit 21079-21097 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 21. kaupunginosassa (Henttaa) sekä siihen liittyvän Kilonväylän - Kiloleden asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää korttelit 26163 ja 26164 sekä virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet ja kaupunginosan raja (muutoksella muodostuu kortteli 21105 ja osa kortteleita 21102, 21103 ja 21104), alue 330900 siten muutettuna, että ET -alueen (korttelin 21093 vieressä) rakennusoikeutta nostetaan 50 km²:stä 75 km²:iin HSY:n runkovesijohdon paineenkorotusasemaan kuuluvan varavoimajärjestelmän varustamista varten.

3

edellyttää käynnistettäväksi Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimuksen valmistelun.

Oheismateriaali

- 331300a Sepänkallionrinne asemakaava
- 331300 Sepänkallionrinne havainnekuva
- 331300 Sepänkallionrinne kaavaselostus
- 331300 Sepänkallionrinne kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	57/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 8	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 80	16.08.2023

Asianumero 651/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.08.2023 § 80

§ 80

Paciuksentie, asemakaavan hyväksyminen, alue 633400, 65. kaupunginosa Högnäs

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Paciuksentien asemakaavaehdotuksesta, alue 633400,

2
hyväksyy 18.1.2023 päivätyn Paciuksentie - Paciusvägen asemakaavan, piirustusnumero 7458, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633400.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on yhdistää kaavallisesti vireillä oleva Högnäsin pientalokaava muuhun Espoon kaupungin asemakaavoitettuun alueeseen.

Katualue suunnitellaan pääosin kylätiemäiseksi. Siinä ajoneuvoliikenteelle osoitetaan 3,5 metriä leveä kylätieosuus ja sen molemmille puolille noin 2 metriä leveät pientareet jalankululle ja pyöräilylle. Kaava-alueella ei ole rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:
Grundträsk



Paciuksentie - Paciusvägen, asemakaava, piirustusnumero 7458, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633400.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan laadinta käynnistettiin Uudenmaan ELY-keskuksen Högnäsin kaavaehdotukseen jättämän lausunnon perusteella, jossa he esittivät Paciuksentien muuttamista kokonaisuudessaan kaduksi. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallisille lähetetyllä kuulemiskirjeellä 21.2.2022.

Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää Paciuksentietä osan, joka rajautuu pohjoisessa vireillä olevaan Högnäsin asemakaava-alueeseen sekä etelässä hyväksytyyn, mutta ei vielä lainvoimaiseen Hepokorvenkallion asemakaava-alueeseen. Tieosuuden pituus on noin 500 metriä.

Paciuksentie on valtion maantie, jolla on yksi ajokaista suuntaansa. Asfaltoidun ajoradan leveys vaihtelee noin 5,5 ja 6,5 metrin välillä. Tieosuudella ei ole kevyen liikenteen väylää. Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, Bodomjärven ympärillä sijaitsevaan kartano- ja kyläympäristöön.

Kaava-alueita ympäröivä alue on eteläosassa metsäistä ja alueen pohjoisosasta vuosisatoja vanhaa viljelymaisemaa tilakeskuksineen. Kaava-alueella pohjoisosassa sijaitsee luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu Hanabäckin tammi ja kaava-alueen eteläosassa kasvava toinen, maisemallisesti merkittävä tammi.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue sijoittuu Kehä III:n ja Bodom- ja Matalajärven välisen kannaksen väliselle alueelle. Alue kuuluu pohjoisosastaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Snettans-Rödskogin kylä- ja viljelymaisema). Suunnittelualueen pohjoispuolitse on osoitettu viheryhteystarve, jonka toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee virkistysalue.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) suunnittelualue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaisen ja kyläalueen sekä julkisten palveluiden ja hallinnon alueiden väliin osoitetulle katualueelle.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue ulottuu avoimen maisematilan elinkeinoalueen sekä kyläalueen läpi. Alueen pohjoispää rajoittuu Högnäsin kyläalueeseen ja eteläpää elinkeinoelämän alueeseen. Pääosa suunnittelualueesta kuuluu arvokkaan kulttuuriympäristön piiriin.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 18.1.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 20.2.-21.3.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolmea lausuntoa, kaksi kannanottoa ja kaksi muistutusta.

Saapuneissa lausunnoissa ja kannanotoissa kiinnitettiin huomiota toisen vanhan tammen mukaan ottamiseen kaava-alueeseen sekä kaavaselostuksen päivityksiin. Muistutuksissa huolehdittiin em. lisäksi katualueen hankaloittavan maatalouskoneiden käyttöä sekä lisäävän houkuttelevuutta Högnäsin alueelle ja sitä kautta vaarantavan siellä olevaa Natura-aluetta.

Asemakaava

Asemakaavalla laaditaan katualue, joka yhdistää hyväksytyt Hepokorvenkallion ja vireillä olevan Högnäsin asemakaava-alueen. Näin Högnäsin kaava-alue ei jää erilliseksi saarekkeeksi, vaan on osa laajempaa yhtenäistä asemakaavoitettua aluetta.

Katualue suunnitellaan pääosin kylätiemäiseksi. Siinä ajoneuvoliikenteelle osoitetaan 3,5 metriä leveä kylätieosuus ja sen molemmille puolille noin 2 metriä leveät pientareet jalankululle ja pyöräilylle. Kohtaamistilanteessa autot väistävät tilapäisesti osittain pientareen puolelle, mikäli siellä on tilaa. Autoliikenne väistää myös jalankulkijoita ja pyöräliikennettä, jotka käyttävät pientareita.

Kylätieperiaatteella toteutettavan katuosuuden kokonaisleveys jää pienemmäksi kuin kaksisuuntaisella ajoradalla ja erillisellä jalankulun ja pyöräilyn väylällä toteutettavan ratkaisun vaatima tilantarve. Näin pienennetään aiheutuvaa haittaa katualueen viereisille viljelysalueille sekä huomioidaan maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Paciuksentien varrella kasvaa kaksi maisemallisesti merkittävää vanhaa tammea, joiden säilyminen turvataan kaavamääräyksellä, jonka mukaan puiden kasvuolosuhteet tulee turvata.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 5 869 m².

Kaava-alueella ei ole rakennusoikeutta.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutus kustannuksia.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	61/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 8	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 80	16.08.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.01.2023 § 8

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Paciuksentien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 633400,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.1.2023 päivätyn Paciuksentie - Paciusvägen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7458, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633400,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 633400 Paciuksentie muistutusten yhteenveto ja vastineet
2 633400 Paciuksentie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 663400b Paciuksentie asemakaava
- 633400 Paciuksentie asemakaavaselostus
- 633400 Paciuksentie kaavaselostuksen liitteet
- 633400 Paciuksentie katukartta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 81

16.08.2023

Asianumero 420/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.08.2023 § 81

§ 81

Yölinnuntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 117901, 50. kaupunginosa Lintuvaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Westerlund Ina
Pennanen Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Yölinnuntien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 117901,

2
hyväksyy 2.5.2023 päivätyn ja 16.8.2023 muutetun Yölinnuntie - Nattfågelsvägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7469, 50. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 117901.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavamuutos on teknisuonteinen. Sen tavoitteena on selkeyttää korttelin 50338 pohjoisosan tonttijakoa ja sen myötä tonttien lohkomistoimituksia. Myös korttelin keskelle suunniteltu yhdyskuntateknisten johtojen rakentaminen ja huolto sujuvoituu.

Kaavamuutoksella korttelin 50338 keskellä sijaitseva Espoon kaupungin omistama kapea maakaistale muutetaan korttelialueesta (AO) virkistysalueeksi (VL). Koska kapea VL-kaistale jakaa korttelin 50338 kahteen osaan, osoitetaan korttelin pohjoisosaan uusi korttelinumero 50346. Muilta osin nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan. Hulevesimääräyksen tekstimuoto on päivitetty nykyisin käytössä olevan

Korttelialue on pientaloaluetta, jolle Jääskelän asemakaava on vahvistunut vuonna 2022. Rakentaminen alueella on toteutunut eri vuosikymmeninä 1940-luvulta 2010-lukuun.

Korttelin läpi virtaava avo-oja on osa Jääskelänojaa, joka on Monikonpuron sivu-uoma. Jääskelänoja on osin kivikkoinen ja mutkitteleva, muutaman sentin syvyinen kirkasvetinen havumetsävyöhykkeen latvapuro.

Alueen pohjoispuolella oleva tonttikatu, Yölinnuntie on nykyisin kapeahko hiekkatie, jonka päästä on jalankulku ja pyörätieyhteys Kehrääjantielle Yölinnunpuiston läpi.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, jonka läheisyydessä, pohjoispuolella kulkee 110 Kv:n voimajohtolinja.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu voimassa olevan Espoon eteläosien yleiskaavan asuntoalueelle (A3).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Käynnissä on kaavan aloitusvaihe.

Asemakaava

Alueella on voimassa Jääskelä asemakaava. Kortteli 50338 on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla tehokkuusluku on $e=0.25$ ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Korttelin pohjoisosassa on kahden kiinteistön alueelle osoitettu kaupunki-/kyläkuvallisesti tärkeä alue (sk), jolla rakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Korttelin keskellä, kaavamuuotosalueen eteläosassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla ny-merkinnällä varustettu johtosymboli ilmoittaa johdon likimääräisen sijainnin. Johdon tarkka sijainti, johdon siirtämisen edellytykset ja johdon uuden sijainnin vaatima tilavaraus on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä. Johdon mahdollinen siirto on toteutettava yhteistyössä johdon omistajan kanssa. Siirron jälkeen vapautuvan alueen voi käyttää kaavan mukaiseen rakentamiseen.

Ajoliittymiskielto on kaavassa osoitettu pääosaan korttelin Hämeen kyläntiehen rajoittuvalle rajalle.

Autopaikkoja korttelissa on rakennettava 2 ap / asunto. Jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto.

Pihavarastoja, autotalleja ja viherhuoneita varten saa rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi 15 % kaavaan merkitystä kerrosalasta. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Hämeen kyläntiehen rajoittuvien tonttien oleskelupihat tulee suojata liikennemelua vastaan rakentein tai sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Päivällä melutaso ei saa ylittää yli 55 dB ja yöllä 50 dB.

Hulevesien viivyttämisestä on määräys, jonka mukaan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyssuhteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyssuhteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 2.5.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 15.-29.5.2023.

Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa.

Caruna Espoo Oy esitti lausunnossaan, että kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia sähkönjakeluun ja että mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

HSY lausunnossa esitti maanalaisen johtomerkinnän tekstin tarkennusta. Merkinnän lause ”Johdon tarkka sijainti on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä” muutettiin lausunnon johdosta kuulumaan: ”Johdon tarkka sijainti, johdon siirtämisen edellytykset ja johdon uuden sijainnin vaatima tilavaraus on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä”.

Asemakaavan muutos

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavassa annetaan alueelle uusi korttelinumero 50346. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.25$. Suurin sallittu kerroslukumäärä on

kaksi (II). Korttelin pohjoisosassa on kahden kiinteistön alueelle osoitettu kaupunki-/kyläkuvallisesti tärkeä alue (sk), jolla rakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Korttelialueen eteläosassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla ny-johtosymboli ilmoittaa johdon likimääräisen sijainnin. Johdon tarkka sijainti, johdon siirtämisen edellytykset ja johdon uuden sijainnin vaatima tilavaraus on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä. Mahdollinen johtojen siirto on toteutettava yhteistyössä niiden omistajien kanssa. Siirron jälkeen vapautuvan alueen voi käyttää kaavan mukaiseen rakentamiseen. Ajoliittymiskielto on kaavassa osoitettu pääosaan korttelin Hämeen kyläntiehen rajoittuvalle rajalle.

Autopaikkoja korttelissa on rakennettava 2 ap / asunto. Jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto.

Pihavarastoja, autotalleja ja viherhuoneita varten saa rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi 15 % kaavaan merkitystä kerrosalasta. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Hämeen kyläntiehen rajoittuvien tonttien oleskelupihat tulee suojata liikennemelua vastaan rakentein tai sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Päivällä melutaso ei saa ylittää yli 55 dB ja yöllä 50 dB.

Hulevesien viivyttämisestä on tekstimuodoltaan hieman päivitetty määräys, jonka mukaan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Lisäksi määräykseen on lisätty lause, että hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella, mikä mahdollistaa korttelialueen hulevesien johtaminen VL-alueen avo-ojaan viivytyksen jälkeen.

Virkistysalue

Lähivirkistysalue (VL) osoitetaan kaavamuutosalueen eteläosaan. Alueelle on mahdollista sijoittaa kunnallistekniikkaa. Alueella oleva avo-oja toimii tulvareittinä ja muodostaa osan Jääskelänojan purouomaa.

Liikenne

Kaavamuutos ei vaikuta alueen liikennejärjestelyihin. Asuinkorttelin pysäköinti on osoitettu kortteliin.

Jääskelän asemakaavoituksen yhteydessä alueen pohjoispuolella olevalle Yölinnuntielle on suunniteltu yleisiä autopaikkoja ja kadun päähän kääntöpaikka, joita ei ole vielä toteutettu. Kääntöpaikalta on jalankulku- ja pyörätieyhteys Yölaulajantielle Yölinnunpuiston läpi. Kaavamuutosalueen itäpuolella oleva Yölaulajantie on uusi vielä rakentamaton pohjois - eteläsuuntainen tonttikatu, jonka jatkuu etelään jalankulku- ja pyörätieyhteytenä, Yölaulajanpolkuna. Kaavamuutosalueen länsipuolella olevalla Hämeen kyläntiellä on mahdollistettu bussien liikennöinti myös tulevaisuudessa. Hämeen kyläntien jalankulku- ja pyöräliikennejärjestelyitä voidaan parantaa esimerkiksi toteuttamalla Hämeen kylän itäreunaan jalkakäytävä ja erottelemalla jalankulku ja pyöräily toisistaan kadun länsireunassa.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Liitteet

- 1 117901 Yölinnuntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 117901b Yölinnuntie määräykset
- 117901b Yölinnuntie asemakaava
- 117901b Yölinnuntie ajantasakaava
- 117901 Yölinnuntie kaavaselostuksen liitteet
- 117901 Yölinnuntie kaavaselostus

§ 82

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta käy keskustelun lautakunnan kokoustavasta ja -käytännöistä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
kävi keskustelun lautakunnan kokoustavasta ja -käytännöistä.

Selostus

Kuntalain 98 §:n mukaan kokousmuodot ovat varsinainen kokous (lähikokous) ja sähköisessä toimintaympäristössä tapahtuva kokous (sähköinen kokous). Kaupunkisuunnittelulautakunta on [2.3.2022 § 37](#) päättänyt, että lautakunnan kokoustapa ovat 16.3.2022 alkaen sähköinen kokous. Kokoukset pidetään Teams-yhteydellä ja lautakunnalla on käytössä luottamushenkilöiden sähköinen kokouspalvelu.

Espoon kaupungin hallintosäännön II luvun 2 §:n mukaan toimielin pitää kokouksensa päättämääräaikoina ja päättämässä paikassa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on [12.10.2022 §127](#) vahvistanut vuoden 2023 kokouspäivät. Kokoukset pidetään pääsääntöisesti joka toinen keskiviikko klo 17.30 alkaen.

Ennen varsinaisten kokousasioiden käsittelyä voi esittelijä tuoda asioita lautakunnalle tiedoksi ns. info-osuudessa. Yksittäisen aiheen esittelyyn on varattu korkeintaan 15 minuuttia. Tähän osuuteen voivat myös varajäsenet osallistua.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 83

16.08.2023

§ 83

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Päätöspöytäkirja

Telian Crowd Insight -datapalvelun tilaaminen Espoon kaupungin käyttöön

Hankinta-asiat § 2/2023

Kaupunkisuunnittelukeskus 2544/02.08.00/2023

Kaupunkisuunnittelujohtaja 26.06.2023

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Telian Crowd Insight -datapalvelun tilaaminen Espoon kaupungin käyttöön

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 82, § 83

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 80, § 81**Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa**

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaika on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000
Telekopio: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.